

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

落札者決定基準

令和8年5月11日

草津市

— 目 次 —

1	落札者決定基準の位置づけ	1
2	事業者選定の概要	1
	(1) 事業者選定の方法	1
	(2) 審査の進め方	1
	(3) 審査体制	1
3	資格審査	1
4	提案審査	2
	(1) 基礎審査	3
	(2) 総合評価	3
5	落札者の決定	10

1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、草津市（以下「市」という。）が「草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を行うにあたり、「草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会」（以下「委員会」という。）において、最も優れた応募グループを選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語の定義と同じものとする。

2 事業者選定の概要

(1) 事業者選定の方法

事業者の選定の方法は、競争性の担保および透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とする。

本事業は、設計、建設、工事監理、入居者移転支援および余剰地活用の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的サービスの提供を求めるものであり、事業者の選定にあたっては、入札価格および設計・建設、工事監理、入居者移転支援並びに余剰地活用に関する提案を総合的に評価する。

(2) 審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。

「提案審査」は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う。（図1参照）

(3) 審査体制

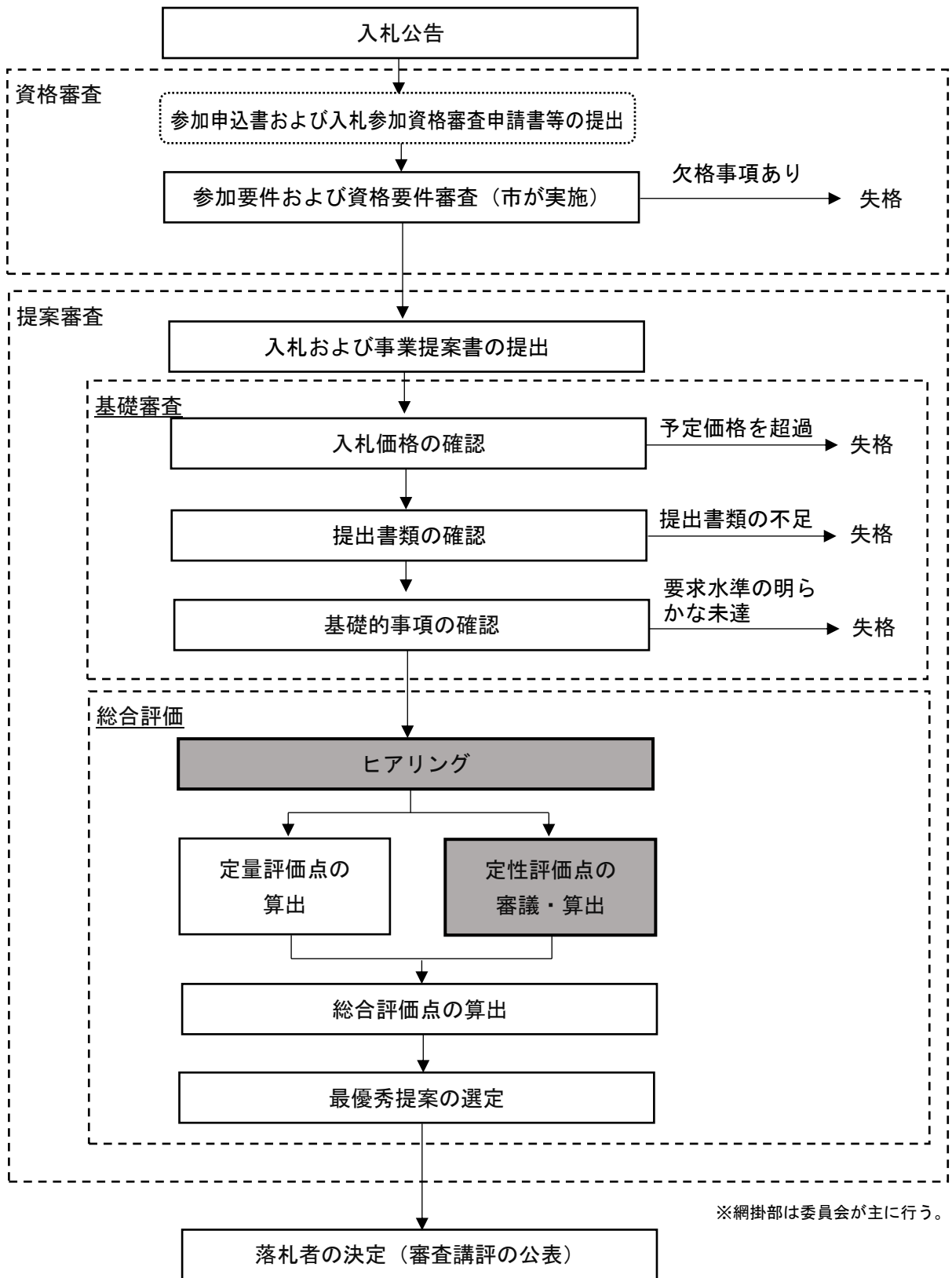
市が設置した委員会は、以下6名の委員により構成される。（敬称略）

	氏名	所属
委員長	佐野 修久	PFI等 / 大阪公立大学大学院経営学研究科 教授
副委員長	式 王美子	住宅政策等 / 立命館大学政策科学部 教授
委員	入江 智子	建築 / 株式会社コーミン 代表取締役
委員	堀田 直美	法律 / 滋賀県弁護士会 弁護士
委員	宮本 雅子	都市景観 / 滋賀県立大学人間文化部 名誉教授
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会 前滋賀県部会長

3 資格審査

応募グループからの参加書類をもとに資格審査を実施する。このとき、市は委員会の委員から意見を聴くことができるものとする。資格審査の結果、入札参加資格を充足していない応募グループは、失格とする。なお、資格審査に係る入札参加資格は、入札説明書に示すとおりである。

図1 審査の進め方



4 提案審査

(1) 基礎審査

本審査では、市および委員会において、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認する。

ア 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認を行う。予定価格を超える入札参加者は、失格とする。

イ 提出書類の確認

提出書類の確認項目は表 1 のとおりとする。提出を求めている書類が揃っていない場合は失格とする。

表 1 提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか、また、指定した様式に必要事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

ウ 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、市の要求する水準および性能に適合していることを「要求水準書」および<様式 3-1-7>「基礎的事項に関する確認書」に基づき確認する。事業提案書の内容に市の要求する水準および性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

(2) 総合評価

ア ヒアリング

事業提案書の審査に当たって、提案内容の確認のため、市または委員会が必要であると判断した場合は基礎審査を通過した入札参加者に対して、ヒアリングを行う。

イ 価格による評価（定量評価）

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。なお、算出された点数の小数点以下第 3 位を四捨五入し、小数点以下第 2 位までの数値とする。

入札価格評価点数

$$= 40 \times (\text{入札参加者中の最低の提案価格} / \text{各入札参加者の提案価格})$$

ウ 提案内容の評価（定性評価）

提案内容を表3に基づき採点する。なお、採点基準による採点は、評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。

表3 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	B評価の基準を満たしたうえで、2団地および余剰地に係る提案内容について、先進的または独創的な技術若しくはノウハウの導入が認められ、特に優れた効果および付加価値の創出が期待できると判断される場合。	配点×1.00
B	C評価の基準を満たしたうえで、2団地および余剰地に係る提案内容について、事業者独自の技術またはノウハウの活用が適切に図られており、優れた内容であると判断される場合。	配点×0.75
C	D評価の基準を満たしたうえで、2団地および余剰地に係る提案内容について、客観的な指標、実績等に基づき、その効果および妥当性が明確に示されていると判断される場合。	配点×0.50
D	E評価の基準を満たしたうえで、2団地および余剰地に係る提案内容について、具体性を有し、一定の効果が見込まれる内容であると判断される場合。	配点×0.25
E	要求水準を満たしていると認められる場合。	配点×0.00

提案内容の評価項目等および配点は表4、具体的な項目、評価の視点等は表5のとおり。

表4 評価項目等および配点

評価項目等		配点	
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する基本方針	4	15	
(2) 事業実施体制	3		
(3) 事業の安定性・リスク管理	3		
(4) 地域経済等への貢献	5		
2 市営住宅の整備			
(1) まちの魅力を向上させるデザイン	6	25	
(2) 誰もが安心して暮らせる住環境	6		
(3) 地域交流の促進	6		
(4) 環境保全性	2		
(5) 防災性	1		
(6) 防犯・安全性	1		
(7) 機能性	2		
(8) 経済・保全性	1		
3 施工管理・安全対策			
(1) 施工管理	4	8	
(2) 安全対策	4		
4 入居者移転支援に関する事項			
(1) 業務実施体制	3	6	
(2) 業務実施計画	3		
5 余剰地活用に関する事項			
用途および規模	6	6	
合 計		60	

表5 評価項目の具体的な項目・評価の視点等

I 提案内容に関する評価

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
1 基本方針・実施体制等				
(1)本事業に関する基本方針	本事業の事業目的および事業内容を踏まえた基本方針の提案	・本事業の事業目的および事業内容を踏まえた基本方針を明確に構築し、本事業に対する積極的な取り組みの提案がされているか。	様式 3-3-2	4
(2)事業実施体制	代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	・代表企業、各構成員の役割分担や責任分担の適切性が明確かつ適切に構築されており、自己モニタリング体制の提案がされているか。	様式 3-3-3	3
	市への報告・連絡体制、協議の仕組みの構築	・市が行うモニタリングへの協力体制、市への報告・連絡、協議の仕組みの提案がされているか。		
(3)事業の安定性・リスク管理	資金調達計画を含む事業収支計画の適切性	・構成員等への支払いも含め、資金調達が確実な提案がされているか。 ・事業資金の不足(予期せぬ費用負担等)への適切な対応等の提案がされているか。	様式 3-3-4	3
	リスク分析を踏まえたリスク低減・防止策、リスクへの対応策	・的確なリスク分析によるリスクの低減・防止策等が適切に検討され、保険付保などの対応策が具体的に示す提案がされているか。		
(4)地域経済等への貢献	事業者の地域経済への貢献や地域社会への貢献	・市内企業との連携・協力など、地域経済への貢献となる事業計画の提案がされているか。	様式 3-3-5	5
		・地元関係者等との連携・協力による防災力の向上や地域コミュニティの形成に資する取組、地域における人材の活用などの、地域社会への貢献となる事業計画の提案がされているか。		
		・内装材や外構、入居者の手が触れる部分等について、可能な部分に木材、間伐材の積極的に活用する計画の提案がされているか。		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
2 市営住宅の整備				
(1)まちの魅力を向上させるデザイン (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	まちの魅力を向上させるような外観の公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 地域の象徴となる色彩計画のために周辺を調査し、温かみのある自然素材等を取り入れた外観提案しているか。 	様式 3-4-2① (木川団地) 様式 3-4-2② (西一団地)	6
	まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザインの公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 開放的な環境を作り、季節ごとに景観が変化する植栽や緑地等を整備する提案がされているか。 		
	地域の価値を向上させるまちづくりとしての公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 集いの場となる広場やテラス等を配置し、近隣住民を含めた地域全体への配慮を重視した計画とする提案がされているか。 		
(2)誰もが安心して暮らせる住環境 (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等が設置された公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> すべての住戸で高齢者・障害者が快適に暮らせるよう段差解消・幅広廊下・手すりを標準化し、車いす使用者用住戸をユニバーサルデザイン基準に適合させる提案がされているか。 	様式 3-4-3① (木川団地) 様式 3-4-3② (西一団地)	6
	持続可能な維持管理ができる公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理コストを抑え、長期的な美観を確保できるような植栽等の選定、太陽光発電の設置による共用部の電力補完、清潔で衛生的な環境のためのごみ置き場や駐輪場の整備が提案されているか。 		
	快適な環境に配慮した公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー導線の確保や夜間の照明設計による安心・快適な環境が提供されることに加え、生活音による近隣トラブル防止に配慮した構造や機能を備えている提案がされているか。 		
(3)地域交流の促進 (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> 集会所の音響・防音性能確保および高齢者・障害者の外出機会増進、見守りのしやすさ、健康増進に資する設計面の工夫等が提案されているか。 	様式 3-4-4① (木川団地) 様式 3-4-4② (西一団地)	6

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	子育てしやすい 公営住宅	・自然環境との調和、周辺の保育施設 の子どもたちとの交流を促すイン クルーシブな環境・配置、および収 納力・可変性を備え家族構成の変 化に対応できる住戸設計等が考慮 されているか。		
(4)環境保全性 (木川団地と西一団 地の双方の提案内 容を基に、2つの団 地を総合化して評 価する。)	環境保全性	・「環境負荷低減性」「長寿命」「適正 使用・適正処理」「エコマテリアル」 「周辺環境保全性」の観点から、有 効性が高い内容や工夫が提案され ているかを基本とし、ZEH 基準の省 エネ性能の確保、自然エネルギー の利用、再生資源の活用等、環境保 全に配慮した提案がされているか。	様式 3-4-5① (木川団地) 様式 3-4-5② (西一団地)	2
(5)防災性 (木川団地と西一団 地の双方の提案内 容を基に、2つの団 地を総合化して評 価する。)	防災性	・「地震対策」「火災対策」「風対策」 「凍結対策」「落雷対策」「浸水・冠 水対策」「緊急時対策」の観点から、 有効性が高い内容や工夫が提案さ れているかを基本とし、燃えにく く有毒ガスが発生しない内装材の 使用、浸水・冠水対策、建物内外に おける災害時の避難誘導動線の確 保、緊急車両の動線や寄付きの確 保等、防災性に配慮した提案がさ れているか。	様式 3-4-6① (木川団地) 様式 3-4-6② (西一団地)	1
(6)防犯・安全性 (木川団地と西一団 地の双方の提案内 容を基に、2つの団 地を総合化して評 価する。)	防犯・安全性	・「防犯性」「入居者に対する安全性」 の観点から、有効性が高い内容や 工夫が提案されているかを基本と し、防犯設備の設置による外部か らの人や物の進入制御、滑りやす い箇所におけるノンスリップ性能 の向上による転倒防止、高所から の落下防止等、防犯・安全性に配 慮した提案がされているか。	様式 3-4-7① (木川団地) 様式 3-4-7② (西一団地)	1
(7)機能性 (木川団地と西一団 地の双方の提案内 容を基に、2つの団 地を総合化して評 価する。)	機能性	・「利便性」「ユニバーサルデザイン」 「音環境」「光環境」「熱環境」「空 気環境」「衛生環境」「振動」「情報 化対応性」「快適性」の観点から、 有効性が高い内容や工夫が提案さ れているかを基本とし、視認性に 優れたサインの適切な配置、遮音・ 吸音への配慮による周辺環境への	様式 3-4-8① (木川団地) 様式 3-4-8② (西一団地)	2

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
		騒音抑制および室内音環境の向上、木のぬくもりを感じられる部材の使用等、機能性に配慮した提案がされているか。		
(8)経済・保全性 (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	経済・保全性	<ul style="list-style-type: none"> 「耐久性」「フレキシビリティ」「保守の作業性」「維持管理への配慮」の観点から有効性が高い内容や工夫が提案されているかを基本とし、長寿命かつ信頼性の高い設備・機材の採用、将来の居住ニーズの変化に対応可能な工夫、設備機器の寿命バランスや互換性の確保による更新作業の効率化、さらにはライフサイクルコストおよび入居者の光熱費の縮減への配慮等、経済性・保全性に配慮した提案がされているか。 	様式 3-4-9① (木川団地) 様式 3-4-9② (西一団地)	1
3 施工管理・安全対策				
(1)施工管理 (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	工事範囲の区画	<ul style="list-style-type: none"> 工事実施範囲を仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないような提案がされているか。 	様式 3-5-2① (木川団地) 様式 3-5-2② (西一団地)	4
	無理のない全体工程表	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保される提案がされているか。 		
	品質管理	<ul style="list-style-type: none"> 施工品質管理や、現場で行う工程（杭工事やコンクリート工事等）の具体的かつ効果的な品質管理が行われる提案がされているか。 		
	廃棄物対策	<ul style="list-style-type: none"> 環境マネジメントや、建設廃棄物の適正な処理や再資源化、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫が徹底される提案がされているか。 		
(2)安全対策 (木川団地と西一団地の双方の提案内容を基に、2つの団地を総合化して評価する。)	災害の発生防止等	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の対応マニュアルを整備するなど、工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように万全の対策が提案されているか。 	様式 3-5-3① (木川団地) 様式 3-5-3② (西一団地)	4
	工事車両	<ul style="list-style-type: none"> 地域状況に応じた工事車両動線の計画や交通誘導員の配置等が提案されているか。 		

評価項目	具体的な項目	評価の視点	様式	配点
	緊急時の対応	・万一の事故発生時に適切な処置が行える提案がされているか。		
4 入居者移転支援に関する事項				
(1)業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑な移転支援が実施可能な人員および体制が提案されているか。 ・問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等が提案されているか。 		様式 3-6-2	3
(2)業務実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の対象入居者が、手続きに基づきスムーズに入居するための提案がされているか。 ・高齢入居者等に配慮した円滑な移転支援、居住者ニーズへの対応サービスの提案がされているか。 		様式 3-6-3	3
5 余剰地活用に関する事項				
用途および規模	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅建替業務と余剰地活用業務との整合を図り、要求水準書 P. 11 記載の本事業の「社会性に関する基本的要件」の「基本方針」を実現する提案となっているか。 ・具体的な用途、定期借地期間等が提案されているか。 		様式 3-7-2	6
				60

エ 最優秀提案の選定

定量評価による点数（40 点満点）と定性評価による点数（60 点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とする。

総合評価点（100 点満点）

= 定量評価点数（40 点満点） + 定性評価点数（60 点満点）

5 落札者の決定

委員会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。ただし、総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から提案内容評価点数が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定し、提案内容評価点数が同点の場合は、当該者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定する。

市は、委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定し、その結果を応募グループの代表企業に通知するとともに公表する。